

# **Ejendomsinvest JERNBANEGADE ApS**

**Krogen 1, 9530 Støvring**

**CVR-nr. 29 22 13 75**

## **Årsrapport**

**1. juli 2023 - 30. juni 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2024.

---

Betina Hyttel  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsinvest JERNBANEGADE ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 4. juli 2024

**Direktion**

Betina Hyttel

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsinvest JERNBANEGADE ApS Krogen 1 9530 Støvring
	CVR-nr.: 29 22 13 75
	Stiftet: 15. oktober 2005
	Hjemsted: Rebild
	Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024 19. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Betina Hyttel
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank A/S
<b>Modervirksomhed</b>	KROGEN Invest ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive et ejendomsselskab samt at udføre investeringsvirksomhed med køb og salg af værdipapirer samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 537.969 kr. mod 451.986 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 549.122 kr. mod 483.806 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Ledelsen forventer et overskud før værdiregulering og renter på t.kr. 500-550 for det kommende regnskabsår. Der forventes en positiv likviditet og en acceptabel gældsafvikling.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>537.969</b>	<b>451.986</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	250.000	250.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>787.969</b>	<b>701.986</b>
Andre finansielle indtægter	5	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-83.377	-80.989
<b>Resultat før skat</b>	<b>704.597</b>	<b>620.997</b>
Skat af årets resultat	-155.475	-137.191
<b>Årets resultat</b>	<b>549.122</b>	<b>483.806</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	250.000
Overføres til overført resultat	49.122	233.806
<b>Disponeret i alt</b>	<b>549.122</b>	<b>483.806</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	8.400.000	8.150.000
Materielle anlægsaktiver i alt	8.400.000	8.150.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.400.000</b>	<b>8.150.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	56.430
Andre tilgodehavender	46.454	32.231
Tilgodehavender i alt	46.454	88.661
Likvide beholdninger	10.062	20.159
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>56.516</b>	<b>108.820</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.456.516</b>	<b>8.258.820</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	51.000	51.000
Overført resultat	3.075.407	3.026.285
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	250.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.626.407</b>	<b>3.327.285</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	876.970	772.117
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>876.970</b>	<b>772.117</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.165.725	3.212.470
Deposita	300.000	300.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.465.725	3.512.470
Kortfristet del af langfristet gæld	50.000	50.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.712	17.658
Gæld til tilknyttede virksomheder	268.949	473.667
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	50.622	0
Anden gæld	98.131	105.623
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	487.414	646.948
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.953.139</b>	<b>4.159.418</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.456.516</b>	<b>8.258.820</b>

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### 5 Eventualposter



## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2022	51.000	2.792.479	650.000	3.493.479
Udloddet udbytte	0	0	-650.000	-650.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	233.806	250.000	483.806
Egenkapital 1. juli 2023	51.000	3.026.285	250.000	3.327.285
Udloddet udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	49.122	500.000	549.122
	<b>51.000</b>	<b>3.075.407</b>	<b>500.000</b>	<b>3.626.407</b>

## Noter

---

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
	<b><u>250.000</u></b>	<b><u>250.000</u></b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	14.277	11.654
Andre finansielle omkostninger	<u>69.100</u>	<u>69.335</u>
	<b><u>83.377</u></b>	<b><u>80.989</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2023	<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
<b>Kostpris 30. juni 2024</b>	<b><u>6.000.000</u></b>	<b><u>6.000.000</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2023	2.150.000	1.900.000
Årets regulering til dagsværdi	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2024</b>	<b><u>2.400.000</u></b>	<b><u>2.150.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b><u>8.400.000</u></b>	<b><u>8.150.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

#### 4. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.236 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 8.400 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på 30 t.kr. til sikkerhed for Ejerforeningen. De øvrige ejerpantebrevene på 2.450 t.kr. og 1.284 t.kr. (afgiftspantebrev) er til sikkerhed for moderselskabet/koncernen. Samtlige ejerpantebrev på i alt 3.764 t.kr. giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

#### 5. **Eventualposter**

##### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KROGEN Invest ApS, CVR-nr. 36031158, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 51 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsinvest JERNBANEGADE ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsinvest JERNBANEGADE ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.